

ARRET RECTIFICATIF

L'arrêt n° 232.950 du 19 novembre 2015 rectifie l'arrêt n° 232.920 du 17 novembre 2015.

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.920 du 17 novembre 2015

A. 217.498/XIII-7485

En cause : **LEBEAU** Jean-Paul,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

1. la Ville de Seraing,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
IMMO J2J,**
ayant élu domicile chez
Me Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 6 novembre 2015 par Jean-Paul LEBEAU, qui demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 30 septembre 2015 par le collège communal de la ville de Seraing à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMMO J2J, ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements sur un terrain sis rue Solvay, 10 à Seraing, cadastré section A, n° 296h et n° 296v (partie);

Vu la requête introduite le 12 novembre 2015 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMMO J2J demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 9 novembre 2015, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 12 novembre 2015 à 14.30 heures;

Entendu, en son rapport, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me P. LEJEUNE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Jean-Louis GILISSEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Gentsy GEORGE, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. DUPONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. La S.P.R.L. IMMO J2J introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un terrain sis à Seraing, rue Solvay, cadastré section A, n^{os} 296h et 296v (partie), dont il est accusé réception le 23 décembre 2014.

Le bâtiment principal est implanté de biais par rapport à l'alignement de la voirie à une distance allant de 7 mètres à 9,74 mètres. Il présente une profondeur de 13,10 mètres, une hauteur sous corniche allant de 6,36 mètres à 7,14 mètres et une hauteur au faîte de 10,61 mètres.

Il est implanté à trois mètres de la limite mitoyenne avec l'habitation sise à sa droite, rue Solvay, 8, propriété du requérant.

Le projet prévoit cinq car-ports à l'arrière de la parcelle, accessibles par une allée de 3 m de large, longeant la propriété du requérant.

2. Une enquête publique est organisée du 26 mars au 9 avril 2015, sur la base de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Le requérant, qui est propriétaire et habite l'immeuble situé rue Solvay, 8, en est avisé personnellement. Il dépose une réclamation le 8 avril 2015.

3. Le 24 juin 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, lequel remet en cause l'opportunité de construire des car-ports en fond de parcelle et l'absence d'indications de courbes de niveau.

4. Le 8 septembre 2015, des plans modifiés sont transmis au fonctionnaire délégué.

5. Le 15 septembre 2015, le fonctionnaire délégué remet un nouvel avis, lequel est favorable conditionnel. Les conditions portent notamment sur un nouvel aménagement, "cohérent et une autre implantation des espaces de parking". Il demande que des plans modifiés lui parviennent avant la délivrance du permis.

6. Le 16 septembre 2015, selon l'acte attaqué, un nouveau plan d'implantation est déposé auprès de l'administration communale. Ce plan n'est pas versé au dossier administratif.

7. Le 30 septembre 2015, le collège communal de Seraing délivre le permis sollicité, lequel est rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : le projet est concerné par l'application de l'article 330.2° du C.W.A.T.U.P.E., à savoir la construction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieur à 15 m et dépasse de plus de 4 m les bâtiments situés sur les parcelles contiguës;

Vu l'enquête qui s'est tenue du 26 mars au 9 avril 2015 qui a soulevé deux réclamations;

Considérant que ces réclamations portent sur les points suivants :

- le panneau d'affichage n'était pas lisible depuis la rue;
- le non-respect des prescriptions urbanistiques du schéma boncellois d'affectation et d'urbanisation (S.B.A.U.). Ce type de projet n'est pas acceptable dans cette partie de la zone d'habitat en première couronne villageoise;
- le projet ne se situe pas le long d'une voirie structurante;
- le S.B.A.U. prévoit une densité maximale à cet endroit de 1 logement par 500 m². Le projet prévoit 3 logements sur une parcelle de 835 m²;

- le gabarit du bâtiment qui engendrera une perte de luminosité (la construction présente une profondeur de plus de 15 m et dépasse de plus de 4 m les constructions sises sur les parcelles contiguës);
- la perte d'ensoleillement pour le projet d'installation de panneaux photovoltaïques;
- la vue sur les propriétés voisines depuis l'immeuble à construire;
- l'immeuble est hors de proportion par rapport aux immeubles avoisinants;
- aucune construction de ce type n'existe à proximité;
- les carports érigés à l'arrière de la construction;
- l'accès vers les carports se fait via un passage latéral de seulement 3 m, la largeur de passage qui est réduite par l'épaisseur de la haie projetée;
- l'absence de mur de soutènement entre la parcelle faisant l'objet de la demande et le n° 12 de la rue Solvay;
- les plans renseignent un sol plat contrairement à la situation réelle;
- le plan d'implantation ne permet pas de juger des proportions du projet par rapport aux bâtiments existants car le n° 8 de la rue Solvay n'est pas représenté dans son entièreté;
- des craintes pour la paisibilité du voisinage (va-et-vient des véhicules, bruits, odeurs, etc.);

Considérant que les réclamants n'apportent aucune preuve (photo) permettant aux autorités de vérifier que le panneau d'avis d'enquête publique était illisible depuis le domaine public, qu'il est de plus regrettable que la Ville de SERAING n'en ait pas été informée par téléphone, par e-mail ou lors d'une visite au guichet du service des autorisations durant le délai légal de l'enquête afin qu'un agent puisse être dépêché sur place en vue de constater la situation et prendre les mesures qui s'imposent;

Considérant qu'un avis d'urbanisme conforme a été distribué dans un rayon de 50 m autour de la parcelle;

Considérant que le bien est repris au plan du S.B.A.U. en zone d'habitat en première couronne villageoise, que les prescriptions de cette zone prévoient d'autoriser les immeubles à appartement à condition qu'ils soient bien intégrés au niveau urbanistique et qu'ils soient situés le long de voiries structurantes;

Considérant que selon le plan communal de mobilité de BONCELLES, en l'absence de voiries régionales dans l'axe Est-Ouest, la rue Solvay est considérée comme voirie structurante;

Considérant que, selon le S.B.A.U., le calcul de la densité de logements s'effectue sur l'ensemble de l'îlot couvert par la zone d'habitat considérée;

Considérant que si la densité maximale acceptable de 20 logements à l'hectare (1 par 500 m²) peut sembler dépassée si on effectue le calcul en fonction de la surface de la parcelle et du nombre de logements projetés, cette densité n'est pas atteinte si on effectue le calcul conformément aux dispositions prévues par le S.B.A.U.;

Considérant que le bâtiment principal présente une profondeur de 13 m, que seuls les carports, implantés en fond de parcelle, dépassent de manière significative la profondeur des constructions sises sur les parcelles contiguës;

Considérant que les carports n'engendreront aucune perte de luminosité sur les parcelles voisines;

Considérant qu'au vu de son gabarit, de son implantation (7 m minimum par rapport à l'habitation sise rue Solvay 8) et de l'orientation des parcelles, le bâtiment n'engendrera que peu de perte de luminosité;

Considérant que l'éventualité de l'installation de panneaux photovoltaïques sur une parcelle contiguë ne peut être prise en considération;

Considérant que le projet est conforme aux dispositions du Code civil en matière de vues sur les propriétés voisines;

Considérant que l'immeuble projeté présente une hauteur sous corniche inférieure à l'immeuble sis rue Solvay 12, parcelle contiguë à celle faisant l'objet de la présente demande;

Considérant qu'il existe dans cette rue, à une distance inférieure à 150 m, un immeuble d'appartements (rue Solvay 49) qui présente un gabarit avec 3 niveaux francs;

Considérant que, bien que la majorité des constructions soient destinées à l'habitation unifamiliale, le projet ne crée pas un précédent dans cette zone;

Considérant qu'il n'existe pas dans cette rue de gabarit de construction type ni de style architectural particulier, que l'immeuble projeté n'est donc pas en rupture avec un contexte urbanistique ou architectural particulier;

Considérant que les carports implantés en fond de parcelle créeront moins de nuisance à cet endroit que s'ils étaient implantés à proximité des lieux de vie;

Considérant qu'une allée de 3 m de large est suffisante pour le passage des véhicules, que la haie sera entretenue en vue de maintenir un passage suffisant;

Considérant qu'aucune modification du relief du sol ne justifie l'érection d'un mur de soutènement;

Considérant que les courbes de niveaux représentées sur le plan d'implantation donnent une vision réaliste du relief de la parcelle;

Considérant que, bien que l'immeuble sis rue Solvay 8 ne soit que partiellement représenté, l'habitation sise au n° 12 est représentée dans son entièreté et permet aisément de juger des proportions du projet;

Considérant que rien ne permet de préjuger d'une quelconque atteinte à la quiétude du voisinage suite à la construction de cet immeuble;

Considérant que des plans modifiés et complétés ont été introduits auprès du service des autorisations de la Ville de SERAING, en date du 10 juillet 2015;

Considérant que ceux-ci font suite à l'avis défavorable émis par le Fonctionnaire délégué en date du 24 juin 2015;

Considérant que, du point de vue de la légalité, les plans joints au premier transmis n'étaient pas conformes [aux articles] 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.E. et que les modifications de relief du sol n'apparaissaient pas sur les vues en coupe;

Considérant que le Fonctionnaire délégué remettait en cause l'opportunité de construire des carports en fond de parcelle;

Considérant que le projet est à présent conforme aux exigences des articles 414 et suivants dudit Code;

Considérant que les vues en coupe ont été modifiées et font à présent apparaître les niveaux du terrain naturel et du terrain modifié;

Considérant que le parcage des véhicules des occupants ne sera pas de nature à générer un charroi important;

Considérant que la modification de l'emplacement des parkings mènerait inmanquablement à les rapprocher des habitations voisines et augmenterait ainsi les nuisances;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable de créer des emplacements de parking en façade avant autres que celui destiné aux PMR;

Considérant que l'aménagement des parkings à l'avant imposerait d'augmenter le recul de la construction par rapport à la voirie;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable d'augmenter ce recul;

Considérant qu'il n'est pas esthétiquement souhaitable de consacrer la totalité de la zone de recul à du parking;

Considérant que de plus, il est préférable de réduire le nombre d'accès (entrées/sorties) vers la zone de parking afin de limiter le risque d'accident tant pour les piétons que pour le risque de collision avec les véhicules circulant en voirie;

Considérant que la création d'un parking souterrain n'est pas envisageable;

Considérant que les carports tels que projetés apparaissent comme la solution la moins nuisible;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

[...]

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 2 septembre 2015 en application de l'article 107, paragraphe 2 du Code précité, qu'il est favorable conditionnel [...] : libellé et motivé comme suit :

« [...]

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 11/03/2015;

Considérant mon avis défavorable émis en date du 24/06/2015;

Considérant que celui-ci porte sur :

- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
- le manque d'intégration en matière de modification de relief du sol;
- l'emplacement du car-port inopportun;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits en mes services en date du 08/09/2015;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible sous réserve des conditions suivantes :

Il y a lieu de se conformer aux articles 414 et suivants du CWATUPE relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

Dès lors, la surface de parking pour personnes à mobilité réduite sera horizontale;

L'accès du parking (aux personnes à mobilité réduite) jusqu'à la porte d'entrée sera pourvu d'un revêtement non meuble, non glissant, sans obstacle à la roue et dépourvu de trou ou de jante de plus de 1 cm de large;

La pente d'accès sera déplacée en lieu et place de l'accès principal avec escaliers, ces derniers seront supprimés au profit d'une pente de 5 m à 7 % maximum, les paliers auront une longueur de 1,50 m minimum;

Considérant que suite à l'enquête, les réclamations et observations formulées ne sont pas fondées pour les raisons circonstanciées émises par le Collège auxquelles je me rallie, hormis en ce qui concerne les car-ports;

En effet, ceux-ci ne reflètent pas du bon aménagement des lieux, ne correspondent pas à une affectation respectueuse de l'affectation de cours et jardins et impliqueront inévitablement des nuisances vis-à-vis des voisins;
Des lors, un aménagement cohérent et une autre implantation des espaces de parking est à prévoir;
De plus, vu les modifications apportées à la zone avant, il y a lieu de retrouver un aménagement plus végétal et qualitatif des abords accompagnant les accès;
En conséquence, des plans modifiés rencontrant les griefs énoncés ci-avant me parviendront avant la délivrance du permis.
J'émetts un avis favorable conditionnel, le permis doit être délivré aux conditions reprises ci-avant.
Cet avis annule et remplace mon avis du 24/06/2015»;

Considérant le nouveau plan d'implantation introduit auprès du service des autorisations de la Ville de SERAING en date du 16 septembre 2015;

Considérant les articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.E. relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

Considérant que les aménagements sont à présent conformes aux exigences des articles susmentionnés et à l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué émis en date du 15 septembre 2015;

Considérant que, selon le Fonctionnaire délégué, les carports ne reflètent pas du bon aménagement des lieux, ne correspondent pas à une affectation respectueuse de l'affectation de cours et jardins et impliqueront inévitablement des nuisances vis-à-vis des voisins;

Considérant que ceux-ci sont maintenus;

Considérant que les nuisances liées aux bruits de fonctionnement des véhicules pourront être limitées par la plantation d'une haie à feuillage persistant et présentant une densité et une hauteur suffisantes, que la hauteur de la haie ne pourra cependant pas excéder 2 m;

Considérant que modifier l'emplacement des parcs mènerait inmanquablement à les rapprocher des habitations voisines et amplifierait ainsi les nuisances;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable de créer des emplacements de parcage en façade avant autres que celui destiné aux PMR;

Considérant que l'aménagement des parcs à l'avant imposerait d'accroître le recul de la construction par rapport à la voirie;

Considérant qu'il n'est pas acceptable d'augmenter ce recul;

Considérant qu'il n'est également pas esthétiquement souhaitable de consacrer la totalité de la zone de recul à du parcage;

Considérant que de plus, un tel aménagement, en multipliant les accès aggraverait le risque d'accident;

Considérant que la création d'un parking souterrain n'est pas envisageable;

Considérant que les carports tels que projetés apparaissent comme la solution la moins nuisible,

ACCORDE le permis demandé sous certaines conditions :

[...]

- conformément à l'article 54 du règlement communal de police sur les bâtisses, la hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 2,50 m. La hauteur sous plafond du 3^{ème} niveau sera modifiée en conséquence. Cette adaptation ne pourra entraîner de modification de la hauteur sous corniche ou de la hauteur au faîte; [...]
- les toitures des car-ports seront végétalisées dès leur construction; [...]"

Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée;

Considérant que, par requête introduite le 12 novembre 2015, la S.P.R.L. IMMO J2J, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant, quant à l'extrême urgence, que le requérant expose, pièces à l'appui, qu'il a reçu par courriel du 16 octobre 2015, une copie du permis d'urbanisme attaqué et qu'il a interrogé, en vain, le bénéficiaire du permis quant à la date du début des travaux; qu'il fait valoir que ceux-ci ont commencé ce vendredi 6 novembre 2015 au matin;

que, par ailleurs, il estime qu'à défaut de suspension à très bref délai de l'exécution de l'acte attaqué, une situation irréversible ou difficilement réversible va se créer par l'implantation, à 7 mètres de sa maison, d'un immeuble à appartements le surplombant en hauteur et le dépassant en profondeur; qu'il soutient que, dès que l'implantation sera figée par la réalisation des fondations et des premiers travaux en élévation, la configuration des lieux exclura dès cet instant toute localisation des places de parking à un endroit autre qu'en fond de parcelle, soit à un endroit où les nuisances sont maximales pour les propriétés voisines; qu'il affirme que les travaux seront rapidement dans un état d'avancement rendant peu probable, et à tout le moins aléatoire, soit leur démolition, soit leur utilisation en vue d'un projet modifié qui serait plus respectueux de son cadre de vie;

Considérant que tant la seconde partie adverse que la partie intervenante contestent le recours à la procédure d'extrême urgence; qu'elles estiment que le requérant n'a pas fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat; qu'elles constatent que le requérant a reçu copie de la décision le 16 octobre 2015 et qu'il a attendu trois semaines avant d'introduire le présent recours; que la partie intervenante estime que le requérant s'est borné à interpeller le titulaire du permis par courrier du 21 octobre 2015 et qu'en l'absence de réponse, il aurait alors dû introduire une demande de suspension ordinaire dès que le permis est devenu exécutoire, soit le 2 novembre 2015;

Considérant que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, est rédigé comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

[...]

§ 5. Le président de la chambre ou le conseiller d'Etat qu'il désigne statue dans les quarante-cinq jours sur la demande de suspension ou de mesures provisoires. Si la suspension ou des mesures provisoires ont été ordonnées, il est statué sur la requête en annulation dans les six mois du prononcé de l'arrêt.

[...]"

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par la partie requérante, alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas, et à la condition que cette dernière ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible; que l'extrême urgence doit être appréciée non seulement en fonction de l'imminence de l'exécution effective de l'acte attaqué, mais aussi de la date de la notification de cet acte, de son caractère exécutoire et de l'attitude de la partie requérante;

Considérant que la recevabilité d'une demande de suspension en extrême urgence est donc soumise à la double condition de l'imminence d'une atteinte aux intérêts de la partie requérante causée par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et de la diligence de celle-ci pour prévenir cette atteinte et pour saisir le Conseil d'Etat;

Considérant, par ailleurs, que l'extrême urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'un arrêt, statuant sur un recours en suspension formé selon la procédure ordinaire, interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain; qu'il ne suffit donc pas, pour qu'il y ait extrême urgence au sens de l'article 17, § 4, précité, que la procédure ordinaire soit impuissante à trancher le litige en temps voulu; qu'il faut, en outre, que cette considération s'accompagne de la constatation d'autres éléments de fait propres à la cause et constitutifs d'une extrême urgence inhérente à celle-ci;

Considérant, en l'espèce, quant à la diligence à agir, que le permis d'urbanisme attaqué a été délivré le 30 septembre 2015; qu'il a été notifié par courriel du 16 octobre 2015 au requérant; que, par une lettre du 21 octobre 2015, son conseil s'est enquis, en vain, auprès de la bénéficiaire du permis du début des travaux; que ceux-ci ont débuté le 6 novembre 2015; qu'en introduisant le présent recours le jour même, le requérant a fait preuve de la diligence requise; qu'il ne peut en tout cas lui être reproché d'avoir attendu le début des travaux, en l'absence de tout élément lui permettant d'établir quand ceux-ci allaient débiter, comme l'aurait été une réponse de la partie intervenante à sa lettre du 21 octobre 2015;

Considérant qu'exiger, comme le soutient la partie intervenante, que le requérant introduise une demande de suspension ordinaire dès que le permis devient exécutoire, revient à réduire le délai légal dont dispose le requérant pour introduire un recours en suspension selon la procédure ordinaire, lequel est de 60 jours à partir, en l'espèce, de la notification du permis d'urbanisme;

Considérant, quant à l'imminence du péril, qu'un projet de construction d'un immeuble de trois niveaux ne peut se réaliser qu'en plusieurs semaines, voire plusieurs mois; que, toutefois, au titre de dommage, le requérant se plaint des car-ports autorisés à l'arrière de l'immeuble dans la zone de jardin, alors que les places de parking auraient pu être réalisées ailleurs, voire au sein de l'immeuble; que c'est dès lors à juste titre que le requérant fait valoir que "dès que l'implantation sera figée par la réalisation des fondations et des premiers travaux en élévation, la configuration des lieux exclura dès cet instant toute localisation des places de parking à un endroit autre qu'en fond de parcelle, soit à un endroit où les nuisances sont maximales pour les propriétés voisines"; que, dans ces circonstances, la condition relative à l'imminence du péril est réalisée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'absence de motifs exacts et pertinents et légalement admissibles, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 285 du CWATUPE;

que, notamment, dans une première branche, il conteste que le collège communal puisse autoriser la construction d'un immeuble à appartements à l'endroit considéré; qu'il fait valoir que la partie adverse a adopté un "schéma boncellois d'affectation et d'urbanisation" (S.B.A.U.), qui, même s'il n'est pas un schéma de structure communal au sens du CWATUPE, a pour but, selon ses propres termes, de "donner des lignes directrices au niveau urbanistique et en termes d'affectation pour les investisseurs potentiels et les citoyens"; qu'il relève que, si la partie adverse peut s'écarter de ses lignes directrices, il lui incombe toutefois de s'en expliquer formellement, conformément à la loi du 29 juillet 1991, précitée; qu'il fait valoir que, selon le S.B.A.U., un projet d'immeuble à appartements peut s'implanter au sein de la "zone d'habitat en première couronne villageoise", soit une zone où "les immeubles à appartements sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent au niveau urbanistique au voisinage bâti et non bâti, uniquement dans les espaces délimités à cet effet", soit, notamment, "le long de voiries structurantes"; qu'il conteste que la rue Solvay soit une voirie structurante, comme le soutient l'acte attaqué; qu'il soutient qu'il s'agit d'une voirie de "desserte des quartiers", comme cela ressort selon lui des prescriptions graphiques; qu'il soutient que la partie adverse semble avoir confondu le plan communal de mobilité avec le "plan local de mobilité de Bonnelles", dont la valeur juridique est incertaine, lequel, au demeurant, ne considère pas la rue Solvay comme structurante mais comme "collectrice";

que, dans une troisième branche, il fait valoir qu'en vertu du S.B.A.U., outre qu'un immeuble à appartements ne peut être autorisée que dans une zone délimitée au S.B.A.U., il ne peut l'être que s'il s'intègre au voisinage bâti et non bâti existant; qu'il rappelle que, dans sa réclamation, il avait relevé qu'aucun immeuble à appartements ne se trouvait à proximité du projet et que ce dernier n'était pas compatible avec le contexte bâti; qu'il reproche à l'acte attaqué de faire référence à un immeuble à appartements situé à 150 m du projet, ce qui, selon lui, méconnaît la signification du terme "voisinage" et la notion de "contexte urbanistique", telle qu'elle résulte de l'article 285 du CWATUPE; qu'il estime aussi que la motivation est contradictoire en ce que l'acte attaqué constate qu'il n'y a aucun immeuble à appartements dans le voisinage proche mais dénie simultanément l'existence d'un tel contexte; qu'il reproche encore à l'acte attaqué de faire prévaloir, sans explication adéquate, l'exception (un immeuble situé à 150 mètres) sur la règle;

qu'il conclut qu'ainsi, le collège communal ne constate pas adéquatement la conformité du projet par rapport au S.B.A.U., ne répond donc pas adéquatement aux objections formulées lors de l'enquête publique et méconnaît la signification du terme "voisinage" ainsi que la notion de contexte urbanistique définie à l'article 285 du CWATUPE;

Considérant que la première partie adverse répond, en substance, quant à la première branche, relative à la conformité avec le S.B.A.U., qu'au sens dudit

schéma, une voirie structurante peut être une voirie collectrice et que peut l'être aussi une voirie de desserte qui relie les voiries structurantes; que, selon elle, il ressort du plan communal de mobilité que la rue Solvay est une voirie structurante;

Considérant que, au préalable, la seconde partie adverse estime que les critiques du requérant portent sur l'appréciation en opportunité du projet faite par le collège communal et le fonctionnaire délégué; qu'elle observe que le moyen n'est toutefois pas pris de l'erreur manifeste d'appréciation; que, quant à la première branche, relative à la conformité du projet au S.B.A.U., elle renvoie à la motivation de l'acte attaqué sur ce point;

que, quant à la troisième branche, relative à la notion du "voisinage" et de "contexte urbanistique", elle renvoie encore à la motivation de l'acte attaqué tout en soulignant que le reportage photographique et la vue en plan joints au dossier de demande permettent "la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet", conformément à l'article 285, 3°, b) du CWATUPE;

Considérant que la partie intervenante fait valoir, quant à la première branche, que le S.B.A.U. ne définit pas expressément la notion de "voiries structurantes" mais qu'il caractérise les différentes voiries selon le type de réseau routier, à savoir le réseau routier principal et le réseau routier secondaire au sein duquel on distingue la voie de liaison secondaire, la voie de desserte des quartiers dont fait partie la rue Solvay et la voirie locale;

qu'elle constate que le plan communal de mobilité (P.C.M.) de la ville de Seraing fait par contre référence aux voiries structurantes ainsi qu'aux voiries de desserte des quartiers d'habitation, lesquelles relient les voiries structurantes; qu'elle relève que le plan précité "constate une absence évidente de hiérarchie du réseau pour permettre les liaisons est-ouest qui relient les différents quartiers de la commune"; qu'elle soutient que, dès lors, la qualification, par le collège communal, de la rue Solvay comme étant une voirie structurante "en l'absence de voiries régionales dans l'axe Est-Ouest", relève d'un choix délibéré de l'autorité, lequel est, selon elle, un "choix en opportunité dûment motivé";

que, quant à la troisième branche, elle soutient que l'intégration au cadre bâti et non bâti a bien été examinée par la première partie adverse qui a constaté que l'immeuble projeté présente une hauteur sous corniche inférieure à l'immeuble sis au n° 12, à gauche du projet; qu'elle ajoute que la référence faite à l'immeuble sis au n° 49 ne l'a été que parce qu'il s'agit d'un immeuble à appartements;

Considérant que le conseil communal de la ville de Seraing a adopté en 2008, le "schéma boncellois d'affectation et d'urbanisation" (S.B.A.U.); qu'un tel document planologique n'est pas prévu par le CWATUPE; que, selon ce document, adopté dans l'attente notamment d'un complément au P.C.M., son but est de "donner

des lignes directrices au niveau urbanistique et en terme d'affectation pour les investisseurs potentiels et les citoyens";

Considérant que le schéma précité étant une ligne directrice que le collège communal s'est imposé, il y a lieu de vérifier si le projet est bien conforme à celui-ci, comme le soutient le collège dans l'acte attaqué; que, dans la négative, il appartient alors à l'autorité compétente de donner les motifs pour lesquels elle s'écarte de la ligne directrice qu'elle s'est donnée;

Considérant, sur la première branche du premier moyen, que le S.B.A.U. autorise des immeubles à appartements dans la zone d'habitat "en première couronne villageoise" "uniquement dans les espaces délimités à cet effet"; qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la parcelle litigieuse ne se situe pas dans ces espaces délimités représentés par des cercles ovales hachurés dans les prescriptions graphiques du S.B.A.U.;

Considérant que le S.B.A.U. autorise aussi des immeubles à appartements, dans cette même zone, le long des voiries structurantes; que le S.B.A.U. ne définit pas ce qu'est une voirie structurante mais caractérise les voiries selon le type de réseau routier; qu'ainsi la rue Solvay, le long duquel s'implante le projet, est considéré comme faisant partie du réseau routier secondaire, au titre de "voie de desserte des quartiers";

Considérant que le plan communal de mobilité, élaboré en septembre 2004, distingue les voiries structurantes, dont la liste est donnée sans reprendre la rue Solvay, des "voiries de desserte des quartiers d'habitation" qui "relient les voiries structurantes", dont ne fait pas partie non plus la rue Solvay;

Considérant, pourtant, que l'acte attaqué affirme que, "selon le plan communal de mobilité de Boncelles, en l'absence de voiries régionales dans l'axe Est-Ouest, la rue Solvay est considérée comme voirie structurante"; qu'une telle affirmation ne paraît reposer sur aucun élément du P.C.M. qui, au contraire, "constate une absence évidente de hiérarchie du réseau pour permettre les liaisons est-ouest qui relient les différents quartiers de la commune"; qu'une telle hiérarchie ne peut s'opérer qu'au moyen de certaines mesures d'aménagement des voiries, comme pourrait l'être, par exemple, la mise en place d'une route prioritaire, traversant l'axe est-ouest, laquelle deviendrait dès lors une voirie structurante, et non par le biais d'une simple affirmation, comme cela semble être le cas;

Considérant qu'à supposer que le plan visé par l'acte attaqué soit, comme le pense le requérant, le "plan local de mobilité", établi par le bureau d'études

TRANSITEC en novembre 2010, encore faudrait-il constater que, selon ledit plan, "à défaut d'axe régional structurant Est-Ouest, les routes communales Solvay, Fraigneux et Sart jouent le rôle de voiries collectrices"; que ce plan lui-même indique ainsi que la rue Solvay n'est pas une voirie structurante; que, selon ce plan, des options restent à prendre;

Considérant que la première branche du moyen est sérieuse;

Considérant, sur la troisième branche, que le S.B.A.U. ajoute une autre condition pour l'implantation d'immeubles à appartements dans la zone d'habitat de première couronne, soit qu'"ils s'intégrant au niveau urbanistique au voisinage bâti et non bâti"; que cette condition n'est que l'expression du bon aménagement des lieux, lequel doit être vérifié lors de la délivrance de tout permis d'urbanisme, et, en premier lieu, par rapport aux immeubles directement voisins;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué révèle que le collège communal a vérifié cette intégration par référence à l'immeuble situé à gauche dont il constate qu'il est même légèrement plus haut que l'immeuble projeté; que, par contre, aucune examen de l'intégration urbanistique n'est fait par rapport à l'immeuble du requérant, situé à droite du projet; que, de plus, celui-ci est figuré de manière fort incomplète dans le plan d'implantation, contrairement à l'article 285 du CWATUPE;

Considérant, par conséquent, que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier que le collège communal a examiné l'intégration urbanistique du projet au regard de l'habitation voisine du projet, comme le requiert expressément le S.B.A.U., s'agissant d'autoriser un immeuble à appartements;

Considérant que la troisième branche du premier moyen est sérieuse;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation de l'article 1^{er} du CWATUPE, de l'article D.69 du Livre Ier du Code de l'environnement, du principe général de bonne administration imposant à la partie adverse un devoir de minutie et un examen minutieux du dossier, de l'absence de motifs exacts, pertinents et légalement admissibles, et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, notamment, dans une seconde branche, il critique la motivation de l'acte attaqué sur la question des car-ports autorisés dans la zone de jardins, au regard notamment de sa réclamation et de l'avis du fonctionnaire délégué; qu'il soutient que la haie qui est imposée ne peut en aucune manière réduire les nuisances sonores; qu'il souligne que, si la première partie adverse peut refuser la localisation de places de parking en front de voirie pour des raisons d'opportunité, il restait la solution de les intégrer dans l'immeuble lui-même;

qu'il écrit ne pas comprendre "qu'au point de vue de la police de l'urbanisme, devant intégrer la gestion qualitative du cadre de vie des riverains, la première partie adverse exclut une telle solution pour des raisons qui semblent autant péremptoire - «inenvissables» - qu'inexpliquées";

Considérant que la première partie adverse soutient que l'affirmation de l'acte attaqué selon laquelle le parking souterrain n'est pas envisageable est superfétatoire; qu'elle ajoute que la venelle a une largeur suffisante pour y implanter une haie;

Considérant que la seconde partie adverse s'en réfère à l'appréciation du Conseil d'Etat, tenant compte des conditions imposées par l'acte attaqué;

Considérant que la partie intervenante estime que le collège communal a mis en balance les nuisances sonores avec le risque accru d'accidents, l'implantation esthétique du bâtiment avec un recul réduit et l'éloignement des véhicules par rapport aux habitations pour conclure que le projet apparaît comme la solution la moins nuisible, "dont acte" écrit-elle; que, s'agissant de l'éventualité d'un parking souterrain, souhaité par le requérant, elle affirme que "l'autorité communale conserve cependant à cet égard son libre arbitre, s'agissant d'une décision en opportunité";

Considérant, sur la seconde branche du second moyen, que le projet autorisé prévoit l'implantation de cinq car-ports à l'arrière de l'immeuble dans la zone dévolue normalement aux cours et jardins; que, dans son avis du 2 septembre 2015, le fonctionnaire délégué critique cette implantation en estimant que ces car-ports "ne reflètent pas du bon aménagement des lieux, ne correspondent pas à une affectation respectueuse des cours et jardins et impliqueront inévitablement des nuisances vis-à-vis des voisins"; qu'il demande dès lors "un aménagement cohérent et une autre implantation des espaces de parking";

Considérant que le collège communal décide expressément que les car-ports à l'endroit projeté sont maintenus, estimant qu'il s'agit de la solution la moins nuisible pour les habitations voisines;

Considérant que, si les motifs exprimés dans l'acte attaqué, tendant à justifier que des emplacements de parking ne soient pas prévus à l'avant de l'immeuble, relèvent du pouvoir d'appréciation de la première partie adverse, par contre, celle-ci reste totalement en défaut d'expliquer pourquoi "la création d'un parking souterrain n'est pas envisageable", alors que cette solution aurait été, comme le relève le requérant, plus respectueuse du cadre de vie des riverains immédiats; que, de même, n'est pas compréhensible l'affirmation selon laquelle "modifier

l'emplacement des parcs mènerait inmanquablement à les rapprocher des habitations voisines et amplifierait ainsi les nuisances", compte tenu de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué sur ce point;

Considérant que la seconde branche du moyen est sérieuse;

Considérant, quant à la condition de fond relative à l'urgence que le requérant fait, notamment, valoir que sa propriété est directement voisine de la voirie à créer pour accéder aux cinq car-ports arrière, dont les nuisances sont reconnues par le fonctionnaire délégué et non déniées par le collège communal et qui ne seront en rien réduites par la plantation d'une haie qui ne constitue pas un écran sonore efficace;

Considérant que la seconde partie adverse et la partie intervenante contestent que ces inconvénients soient graves ou sérieux;

que la seconde partie adverse fait valoir que les nuisances sonores dues à la circulation des voitures jusqu'aux car-ports situés à l'arrière de l'immeuble n'interviendront qu'à l'issue de la construction et uniquement lorsque les logements seront habités; qu'elle rappelle par ailleurs les conditions imposées par le collège communal pour atténuer les nuisances;

que, sur cette question, la partie intervenante fait valoir que le permis litigieux prescrit un aménagement spécifique pour en limiter les retombées; qu'elle observe, en outre, que cet inconvénient "pourrait encore ne pas être définitif même en cas d'implantation identique du bâtiment", puisque la venelle pourrait être déplacée;

Considérant, sur la condition de fond relative à l'urgence, que l'implantation des car-ports à l'arrière de l'immeuble, dans la zone de jardin impliquera inévitablement des nuisances pour le requérant tant olfactives que sonores, ce qui constitue un dommage d'une certaine gravité; que les nuisances sonores seront d'autant plus importantes en raison de l'empierrement de l'arrière de la parcelle et de la venelle, la haie ne pourrait absorber que partiellement ces nuisances; que la condition relative à l'urgence est dès lors remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. J2J IMMO dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 30 septembre 2015 par le collège communal de la ville de Seraing à la S.P.R.L. IMMO J2J, ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements sur un terrain sis, rue Solvay, 10 à Seraing, cadastré section A, n° 296h et n° 296v (partie).

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas fait le choix de la procédure électronique.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-sept novembre deux mille quinze par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. VAN HOVE,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Ch.-H. VAN HOVE.

S. GUFFENS.

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.950 du 19 novembre 2015

A. 217.498/XIII-7485

En cause : **LEBEAU** Jean-Paul,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

1. la Ville de Seraing,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
IMMO J2J,**
ayant élu domicile chez
Me Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête introduite le 6 novembre 2015 par Jean-Paul LEBEAU, qui demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 30 septembre 2015 par le collège communal de la ville de Seraing à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMMO J2J, ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements sur un terrain sis rue Solvay, 10 à Seraing, cadastré section A, n° 296h et n° 296v (partie);

Vu la requête introduite le 12 novembre 2015 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMMO J2J demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'arrêt n° 232.920 rendu par le Conseil d'Etat le 17 novembre 2015;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée à la page 1 de l'arrêt n° 232.920, précité, concernant la qualification de la requête introductive d'instance; qu'il y a lieu de rectifier cette erreur de la manière indiquée au dispositif; qu'il y a dès lors également lieu de rectifier l'article 4 du dispositif, relatif aux dépens,

D E C I D E :

Article unique.

A la page 1 de l'arrêt n° 232.920 du 17 novembre 2015, il y a lieu de supprimer le mot "unique".

Dans le dispositif du même arrêt, l'article 4 est donc remplacé comme suit :

" Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et de la partie intervenante à concurrence de 150 euros".

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-neuf novembre deux mille quinze par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

S. GUFFENS.